



TRIBUNALE ORDINARIO DI VELLETRI

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 179/2018

VI AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Il Professionista delegato, **Avv. Patrizia Fede**, nominata dal G.E.,

vista l'ordinanza con la quale il Giudice dell'Esecuzione ordina la vendita

dell'immobile oggetto del procedimento esecutivo in epigrafe,

vista l'ordinanza di delega del. Giudice dell'Esecuzione del 2 luglio 2019,

nella espropriazione immobiliare n. 179/2018 R.G.E. per le operazioni di cui

all'art. 591 bis c.p.c., come rinnovata

DISPONE

che l'immobile pignorato appresso descritto sia sottoposto a

VENDITA SENZA INCANTO

Lotto unico prezzo base Euro 34.000,00 (trentaquattromila/00)

Offerta minima Euro 25.500,00

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno

essere inferiori ad Euro 1.275,00 (milleduecentosettantacinque/00)

FISSA

Per il giorno 25 Luglio ore 9,30

quale data per l'esame delle offerte e per la deliberazione sull'offerta ai

sensi dell'art. 572 c.p.c. nonché per l'eventuale gara tra gli offerenti ai

sensi dell'art. 573 c.p.c. presso lo studio del Delegato Avv. Patrizia Fede

in Velletri, Piazza Cairoli n. 37. Alle ore 10.00 del medesimo giorno verranno



aperte tutte le buste pervenute per ciascuna asta fissata per tale data

ammettendo la presenza solo di coloro che si dichiareranno offerenti.



- Il termine per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto

entro le ore 13.00 del giorno precedente quello fissato per la vendita

senza incanto, presso il proprio studio in 00049 - Velletri (RM),



Piazza Cairoli, n. 37;



- La validità e l'efficacia dell'offerta di acquisto è regolata dal

Professionista delegato con i poteri allo stesso delegati dal Giudice

dell'esecuzione e secondo gli articoli 571, 572 del c.p.c.



Nel caso vi siano più offerte, il professionista invita in ogni caso gli of-

ferenti a una gara sull'offerta più alta, stabilendosi aumenti non inferiori

ad Euro **1.275,00 (milleduecentosettantacinque/00)**, salva l'opzione lasciata



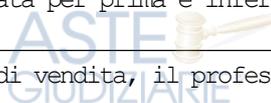
al Professionista delegato nell'ipotesi prevista dall'art. 573 2° comma



c.p.c. In difetto di gara, se sono state presentate istanze di assegnazione

a norma dell'art. 588 c.p.c. e il prezzo indicato nella migliore offerta o

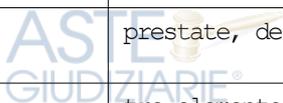
nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabi-



lito nell'ordinanza di vendita, il professionista non fa luogo alla vendita

e procede all'assegnazione. Ai fini dell'individuazione della migliore of-

ferta, il professionista tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni



prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni al-



tro elemento utile indicato nell'offerta stessa.





- Se il prezzo offerto all'esito della gara di cui al primo comma

dell'art. 573 C.p.c. è inferiore al valore dell'immobile stabilito

nell'avviso di vendita, il professionista non fa luogo alla vendita

quando sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi

dell'art. 588 C.p.c.

- Le buste saranno aperte alla data fissata per l'esame delle offerte

alla presenza degli offerenti che vogliono presenziare; qualora per

l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide,

si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta; nel corso di

tale gara ciascuna offerta in aumento dovrà effettuarsi nel termine

di sessanta secondi dall'offerta precedente; il bene verrà definiti-

vamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

- All'offerente che non risulterà aggiudicatario verrà immediatamente

restituita la cauzione.

- La vendita riguarda i beni immobili, analiticamente e meglio de-

scritti nella perizia redatta dal CTU, ed allegata al fascicolo della

esecuzione, che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente ed

alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esi-

stenza di eventuali pesi ed oneri a qualsiasi titolo gravanti sui

beni.



- Nella vendita senza incanto non verranno prese in considerazione

offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo

offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.



AVVISA



- che l'offerta dovrà essere depositata in busta chiusa all'esterno

della quale saranno annotati a cura del medesimo Professionista ov-



vero da parte dell'addetto allo studio ricevente il plico, il nome,



previa sua identificazione, di chi materialmente provvede al deposito

(che può essere persona diversa dall'offerente), il nome del Giudice

dell'esecuzione, nonché il nome del Professionista delegato e la data

fissata per l'esame delle offerte;



- che nessuna altra indicazione, né nome, né numero della procedura,

né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o



altro deve essere apposta sulla busta;



- che l'offerta dovrà contenere una dichiarazione in regola con il

bollo, contenente - a pena di inefficacia;

- Il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale,

il domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico del soggetto

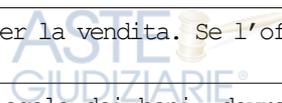


cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immo-

bile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta) il quale



dovrà anche presentarsi il giorno fissato per la vendita. Se l'offe-



rente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno





essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offe-

rente è minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori

previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è citta-

dino di altro stato, non facente parte della Comunità europea, l'of-

ferta dovrà contenere certificato di cittadinanza e di residenza in

Italia ed eventualmente permesso o carta di soggiorno, al fine della

verifica della condizione di reciprocità.

- in caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare, la

riserva di nomina dovrà essere effettuata nell'istanza di partecipa-

zione all'incanto.

- I dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

- L'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore di

oltre un quarto del prezzo stabilito ed indicato nell'avviso di ven-

dita, a pena di inefficacia;

- Il termine di pagamento del prezzo che non potrà essere comunque

superiore a centoventi giorni dalla data di aggiudicazione; qualora

ricorranno giustificati motivi il Giudice potrà disporre che il ver-

samento del prezzo abbia luogo ratealmente ed entro il termine non

superiore a dodici mesi;

- Espresa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

- che qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla

stessa data più beni simili (per esempio box, posti auto, cantine)



si potrà fare una unica offerta valida per più lotti dichiarando però

di volerne acquistare uno solo. In tal caso l'aggiudicazione di uno

dei lotti non rende obbligatorio l'acquisto degli altri. Qualora i

lotti omogenei abbiano prezzi differenti, l'offerta non potrà essere

inferiore al prezzo più alto;

- che all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di

identità dell'offerente e, se necessario, valida documentazione com-

provante i poteri o la legittimazione (ad esempio procura speciale o

certificato camerale) nonché un assegno circolare non trasferibile

intestato a "Avv. Patrizia Fede" seguito dal numero dell'esecuzione

(Avv. Patrizia Fede - Esecuzione n. 179/18) per un importo non infe-

riore al decimo del prezzo proposto;

- **In caso di mancata aggiudicazione l'assegno sarà immediatamente re-**

stituito;

- **All'offerta dovrà essere allegata dichiarazione antiriciclaggio ai sensi del D. LSG. 149/22 e successivo D.LGS 164/24;**

- che in caso di dichiarazione presentata da più soggetti sia indicato

chi, tra questi, abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali

offerte in aumento;

- che l'assegno deve essere inserito nella busta e quest'ultima deve

essere debitamente sigillata;



- che l'offerta non è efficace se perviene allo studio oltre il termine

sopra indicato, se il prezzo offerto è inferiore di oltre un quarto

del prezzo base indicato, se l'offerente non presta cauzione in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto dal medesimo offerente;



- che l'offerta è irrevocabile salvo quanto previsto dall'art. 571



C.p.c.



- che in caso di rifiuto dell'acquisto la cauzione del dieci per cento sarà trattenuta;

- che si potrà procedere alla aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita;



- che qualora l'aggiudicatario per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare al momento dell'aggiudicazione l'istituto di credito erogante.



- che tutte le spese di vendita, successive e dipendenti comprese quelle per la cancellazione delle formalità inerenti alla procedura, disciplinate dal D.M. 25.05.1999 n. 313 e dall'art.591 bis c.p.c., saranno comunicate all'aggiudicatario nei giorni successivi all'aggiudicazione definitiva e dovranno essere versate entro il termine stabilito dal Professionista delegato.





DISPONE

- Il professionista delegato provvederà ai sensi dell'art. 576 C.p.c. solo quando riterrà probabile che la vendita con incanto possa avere luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene, determinato a norma dell'art. 568 C.p.c.

- Qualora l'aggiudicatario per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato le somme dovranno essere erogate entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal professionista delegato mediante consegna di un assegno circolare non trasferibile intestato allo stesso. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma cod. proc. civ. nel de-

creto di trasferimento il Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di ***** da parte di ***** a fronte del contratto di mutuo a rogito ***** del ***** rep.

***** e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 cod. proc. civ., è fatto divieto al



Direttore dell'Ufficio del Territorio di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota"; in caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura. Qualora si renda necessaria la sottoscrizione del decreto di trasferimento contestuale alla stipula del contratto di finanziamento, l'aggiudicatario dovrà fare richiesta di fissazione di apposito appuntamento (a pena di decadenza dal diritto di accedere a questa forma particolare di emissione del decreto) nell'istanza di partecipazione. L'appuntamento sarà fissato (compatibilmente con le esigenze del professionista delegato) entro il centesimo giorno successivo all'aggiudicazione e non sarà prorogabile per nessun motivo, fatta eccezione per particolari situazioni integranti forza maggiore, anche se fissato a data anteriore alla scadenza termine per il saldo prezzo.

AVVISA

- Che l'aggiudicazione del bene obbliga l'aggiudicatario nel termine di giorni 120 dall'aggiudicazione, a versare presso lo studio del Professionista delegato l'intero prezzo di aggiudicazione, dedotto l'importo per cauzione già versato, mediante assegno circolare non trasferibile intestato al Professionista delegato o tramite bonifico bancario nelle modalità che gli verranno indicate;



- Nel medesimo termine l'aggiudicatario dovrà depositare, ai sensi e

per gli effetti degli artt. 585 e 586 c.p.c. come riformati dal D.Lgs.

149/22 e successivo D.Lgs. 164/24, la dichiarazione antiriciclaggio

di cui al D.Lgs. 231/07 per tutte le somme versate, in mancanza della

quale il Decreto di trasferimento non sarà emesso e l'aggiudicatario

sarà dichiarato decaduto ai sensi del novellato art. 587 co. 1 c.p.c.

con incameramento della cauzione versata;

- che l'aggiudicatario dovrà inoltre, nel medesimo termine di cui so-

pra, versare l'importo presumibile (circa 20% prezzo di aggiudica-

zione salvo conguaglio) dei compensi relativi all'esecuzione di cui

all'art. 591 bis c.p.c. secondo comma n. 11 compresi quindi i compensi

per la cancellazione delle formalità come liquidato dal Giudice

dell'esecuzione. In caso di mancato, insufficiente o tardivo versa-

mento l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione

e la cauzione versata verrà confiscata salvo gli ulteriori provvedi-

menti di cui all'art. 587 c.p.c.

- Qualora sull'immobile posto in vendita, gravi un mutuo fondiario,

l'aggiudicatario, entro giorni centoventi (120) dall'aggiudicazione,

dovrà versare direttamente alla Banca la parte del prezzo che corri-

sponde al credito della Banca stessa per capitale, accessori e spese,

ai sensi dell'art. 41 comma 4 e 5 della Legge 1 Settembre 1993 n.



385 e dovrà versare altresì nello stesso termine gli eventuali resi-

dui prezzi (dedotta la cauzione) mediante assegno circolare intestato

a "Avv. Patrizia Fede ES. IMM. R.G.E. 179/18". Nel caso in cui l'ag-

giudicatario preferisca accollarsi il mutuo fondiario, egli entro

quindici (15) giorni dall'aggiudicazione definitiva, dovrà pagare

all'istituto mutuante le semestralità scadute, accessori e spese non-

ché l'eventuale differenza prezzo di cui all'art. 41, e dichiarare

di voler approfittare del mutuo concesso ai debitori espropriati;

- che l'aggiudicatario dovrà eleggere domicilio nel Comune di Velletri;

- che, qualora l'aggiudicatario abbia intenzione per il versamento del

saldo prezzo di fare ricorso a mutuo bancario dovrà formulare appo-

sita istanza a pena di decadenza al momento dell'aggiudicazione in-

dicando l'Istituto di credito erogante e che, in ogni caso, il termine

per il versamento del saldo prezzo non sarà soggetto a proroghe

qualora l'Istituto mutuante non garantisca entro il termine fissato,

l'erogazione del mutuo.

- Che se il versamento del prezzo con l'erogazione a seguito di con-

tratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme

erogate a favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo

grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, il Conservatore dei

Registri Immobiliari non potrà eseguire la trascrizione del decreto



se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata.

- Che se il prezzo non è depositato nel termine stabilito dal Giudice dell'Esecuzione ovvero l'aggiudicatario non ha versato anche una sola rata entro dieci giorni dalla scadenza del termine, il Giudice stesso con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa ovvero la perdita sempre a titolo di multa delle rate già versate e quindi dispone un nuovo incanto.

RENDE NOTO

che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 6/6/2001 n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in



corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo

non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non

potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;



che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico

edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere a sua cura e spese, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. 47/85 come integrato e modificato



dall'art. 46 del D.P.R. 6.6.2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del

decreto di trasferimento;

che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura del Profes-



sionista delegato con spese a carico della procedura e compensi a carico dell'aggiudicatario;



che l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente

alla presente ordinanza, sui siti internet: portale delle vendite pubbliche

del Ministero della Giustizia e www.astegiudiziarie.it.

Il presente avviso sarà affisso all'Albo del Tribunale di Velletri, pubbli-



cato sui siti internet portale delle vendite pubbliche del Ministero della

Giustizia e www.astegiudiziarie.it ed infine pubblicato per sunto sul quo-

tidiano "Il Messaggero".



AUTORIZZA





i creditori interessati a dare pubblicità della presente ordinanza, esclu-

sivamente a loro cura e spese non rimborsabili, neppure ex art. 2770 c.c.,

anche con forme alternative e diverse a quelle indicate purché nel rispetto

della riservatezza e della dignità delle parti della procedura esecutiva.



PRECISA

Che le spese vive per gli oneri pubblicitari e per le altre esigenze della

procedura, ove non siano disponibili fondi della procedura, dovranno essere

anticipate dai creditori pignoranti ed intervenuti.



DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE

LOTTO UNICO: piena proprietà di Appartamento ubicato a Ardea (RM) - VIA

LAURENTINA KM 38,00 (ORA VIALE SAN LORENZO 153), interno 3, piano PRIMO, li-

bero.



L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento, in una

palazzina multipiano a due livelli fuori piano oltre piano seminterrato e
copertura piana. Attualmente non è presente alcun condominio. Identificato

al Catasto Fabbricati Fg. P, Part. 8409, categoria A2.

Destinazione urbanistica: L'area su cui sorge l'immobile pignorato è desti-

nata dal vigente PRG AGGIORNATO CON DGRL n° 5192 del 01/08/1984 del Comune

di Ardea a zona "B3: Completamento del centro di Tor San Lorenzo".



La vendita non è soggetta ad IVA

Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti del C.p.c.,

devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o





dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio in Velletri, Piazza Cairoli n.37.

Custode Giudiziario: Avv. Patrizia Fede

Per ogni informazione sulla vendita rivolgersi all'Avv. Patrizia Fede, con Studio in 00049 - Velletri, Piazza Cairoli, n. 37, il martedì e il giovedì

dalle ore 16.00 alle ore 19.00 al numero 06.9630328 oppure inviare una mail

al seguente indirizzo: avvpatriziafede@gmail.com

Velletri, lì 15 Maggio 2025

Il Professionista delegato

Avv. Patrizia Fede